

beeldkwaliteitplan van Heemstraweg 14a te Weurt

31 maart 2018



inhoudsopgave

inleiding	3
de locatie in ruimtelijke context	4
bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	5
toekomstige situatie - verbeelding bestemmingsplan	7
inrichtingsplan	8
stedenbouwkundige randvoorwaarden en verkaveling	10
mogelijkheden verkaveling	11
beeldregels traditionele architectuur	12
beeldregels conceptuele architectuur	13
beeldregels erfinrichting	14
inrichtingsplan	15
colofon	

inleiding

Aan de Van Heemstraweg 14a in Weurt ligt een perceel met een fruitteelt bedrijf, een voormalige landwinkel en een bedrijfswoning. De omliggende fruitboomgaarden zijn met name appels, peren en kersenbomen. Het doel is om het fruitteelt bedrijf inclusief de voormalige landwinkel te beëindigen. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een zgn. burgerwoning. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid voor een extra woning of woongebouw door sloop van bedrijfsopstallen.

Het college van B&W van de gemeente Beuningen heeft bij wijze van principe besluit op 20 juli 2017 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

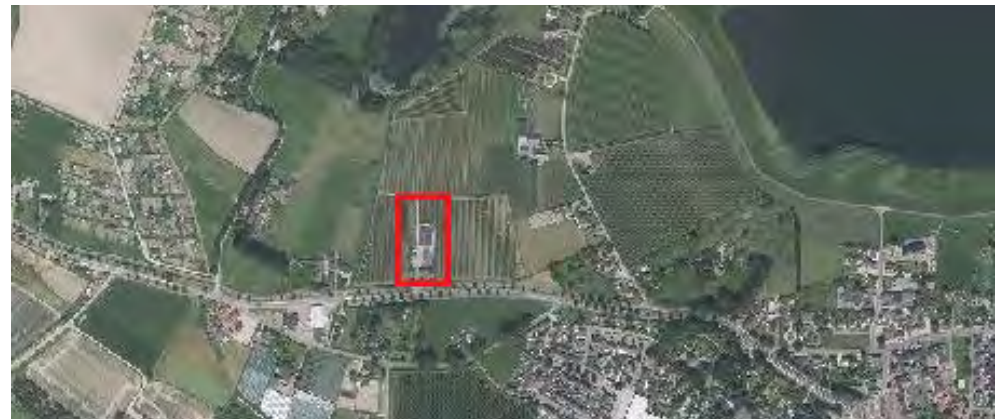
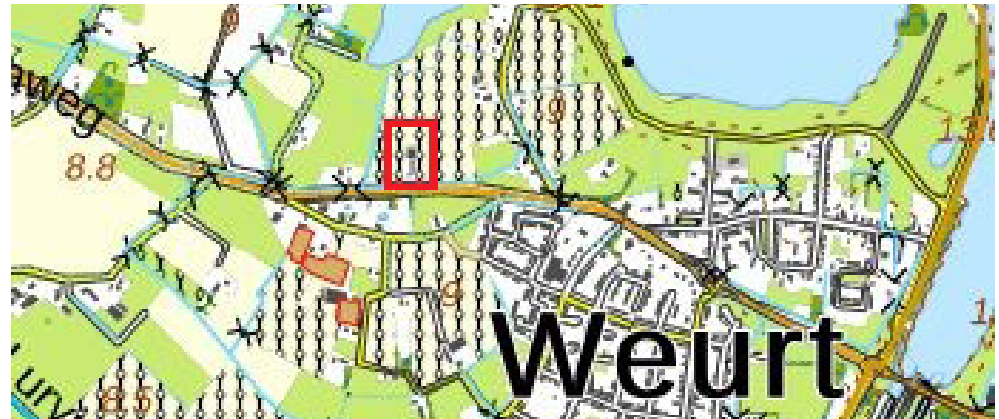
De bestemming van het agrarische bouwvlak wordt daarbij deels gewijzigd in wonen. Een deel blijft agrarisch, maar zonder bouwvlak.

Het beeldkwaliteitplan bevat een uiteenzetting van beeldregels voor een mogelijke ontwikkeling in het plangebied. Uitgangspunten zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Dit beeldkwaliteitplan is in de eerste plaats bedoeld als inspiratiedocument voor toekomstige grondeigenaren, ontwerper en bouwer van de woning. Daarnaast is het een toetsingskader voor een nieuwe ontwikkeling, naast het op te stellen bestemmingsplan. Gezien de gewaardeerde landschappelijke kwaliteit van het buitengebied wordt een hoog ambitieniveau (en welstandsniveau) nagestreefd. Na vaststelling wordt dit beeldkwaliteitplan door de gemeente Beuningen en de Commissie Beeldkwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van plannen.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn alleen bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven en ze positief worden beoordeeld door de Commissie Beeldkwaliteit.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a

de locatie in ruimtelijke context

Het plangebied omvat het agrarische bouwblok van een fruitteeltbedrijf en ligt aan de noordzijde van de Van Heemstraweg in het buitengebied tussen de bebouwde kommen van de dorpen Beuningen en Weurt. Het ligt ca. 200 meter westelijk van Weurt en ca. 900 meter ten oosten van Beuningen. De Van Heemstraweg is een belangrijke verbindende verkeersader in het gebied.

Het plangebied is omgeven door agrarische gronden, met name in gebruik voor fruitteelt en landbouw. Aan de noordzijde ligt op 160 meter afstand de Duivelswaai en de dijk is ca. 500 meter verwijderd. Tussen het plangebied, de Duivelswaai en de dijk is geen bebouwing aanwezig.

De omliggende bebouwing zijn met name woonhuizen en agrarische bedrijven. Direct naast het perceel, ten oosten en ten westen, liggen woonhuizen. Daarnaast zijn agrarische bedrijven in de omgeving aanwezig en enkele andere bedrijven, met name bedrijvigheid gerelateerd aan de agrarische sector. Richting Beuningen ligt aan de Van Heemstraweg een verkooppunt voor brandstoffen en daarnaast het horecapand Café Hanneke.

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan Buitengebied Beuningen, vastgesteld 14 juni 2011.

In dit vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied Van Heemstraweg 14a de bestemming agrarisch met waarden opgenomen.

Het plangebied omvat het gehele agrarische bouwvlak, omdat deze komt te vervallen met de voorliggende wijziging. Daarnaast een strook van 20 meter aan de westzijde buiten het agrarische bouwvlak vanwege de positionering van het nieuwe hoofdgebouw. Een groot deel van het plangebied blijft de bestemming agrarisch met waarden behouden, het zuidelijke deel aan de Van Heemstraweg krijgt de bestemming wonen, zie ook hoofdstuk 2 van de toelichting hierna.

Het onderdeel 'waarden' in de bestemming 'agrarisch met waarden' verwijst naar cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden.

Ter bescherming van mogelijke waardevolle archeologische waarden in de ondergrond is een dubbelbestemming archeologische waarden opgenomen.

Tussen de Van Heemstraweg en het plangebied ligt een zgn. a-watergang. De beschermingszone van 4 meter aan de zijanten van de watergang is opgenomen in het bestemmingsplan en op de legger van het Waterschap Rivierenland.



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a

bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

Historie

Het gebied ten noorden van de Van Heemstraweg is een oeverwallen- en stroomruggengebied met een veranderend landschap door de wijzigingen in de loop van stroomgordels en rivieren. De locatie is eerst sinds de jaren '50 van de 20e eeuw ontsloten door de aanleg van de Van Heemstraweg tussen Weurt en Beuningen. De voormalige doorgaande weg, de oude Koningstraat ligt ter plekke ca. 100 meter zuidelijker. Daardoor is het plangebied lange tijd onbebouwd gebleven. Op onderstaande kadastrale kaarten is de impact van de aanleg van de Van Heemstraweg zichtbaar.

In 1964 is een eerste vergunning verleend voor de bouw van een fruitschuur, in 1966 gevolgd door een woonhuis en daarna andere opstallen, gerelateerd aan een fruitbedrijf. Het plangebied heeft volgens de beschikbare kaarten in deze periode altijd een agrarische bestemming gehad.

Ruimtelijke structuur

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is van verschillende soorten en typen bebouwing. Het betreft voor een belangrijk deel vrijstaande bebouwing in een lintstructuur. De bebouwing is met name met kopgevels gericht op de Van Heemstraweg, langsegevels komen beperkt voor.

Door de – stedenbouwkundig – recente aanleg van de Van Heemstraweg is de bebouwing beperkt en is er sprake van een agrarisch landschap. Het is een overgangsgebied tussen Weurt en Beuningen. In de omgeving van het plangebied is de elzenhaag rond de boomgaarden visueel dominant.

De Van Heemstraweg is van grote invloed op het landschapsbeeld. Naast deze verkeersader ligt aan beide zijden een vrijliggend fietspad, als onderdeel van de snelfietsroute van Beuningen naar Nijmegen. Dan volgt een sloot en daarna de kavels. Het totale profiel van de weg, inclusief sloten en fietspaden is ca. 25 meter breed. Tussen de fietspaden en de weg zijn eikenbomen aangeplant, deze maken het zicht van het profiel enigszins meer landschappelijk.

Op de locatie waar de oude Koningstraat weer samenkomt met de Van Heemstraweg is een klein cluster aan gebouwen en functies. Dit is op ca. 150 meter afstand ten westen van het plangebied.

Hier ligt een tankstation met bedrijfspand, een horecabedrijf, kassen voor glastuinbouw en enkele woonhuizen.



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a

Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is het agrarische bouwvlak van het fruitbedrijf en stroken ten westen, noorden en oosten van dit bouwvlak. Dit vanwege de spuitzones en het inrichtingsplan, zie ook pagina 8. In het bouwvlak staat de bedrijfswoning en een aantal loodsen, schuren en de voormalige landwinkel van het fruitbedrijf. Een groot deel van de loodsen en de schuren worden gesloopt.

De woning en een klein deel van de schuur achter de woning blijven vooralsnog staan. De woning heeft een langskap langs de Van Heemstraweg, dit in afwijking van de meer voorkomende dwarskappen en kopgevels. De boomgaarden zijn langs de openbare weg omzoomd met een elzenhaag.



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a

toekomstige situatie

Het agrarische bouwvlak had een oppervlakte van ca. 1 ha, met een breedte van ca. 70 meter en een lengte van ca. 140 meter. De huidige bebouwing ligt gecentreerd op het agrarische bouwvlak.

Door deze ligging van de bestaande bebouwing is het niet goed mogelijk om binnen de breedte van het agrarische bouwvlak twee bouwvlakken voor wonen te positioneren. Op grond daarvan wordt het bouwvlak 15 meter in westelijke richting verplaatst. Daarmee komt de bestaande woning op het oostelijke bestemmingsvlak te liggen, en aan de westzijde een bestemmingsvlak voor een nieuw hoofdgebouw.

Voor de nieuwe perceelsgrens tussen beide woonvlakken is een afstand aangehouden van 20 meter vanaf de zijgevel van de bestaande woning.

De inrit wordt 15 meter in westelijke richting verplaatst, zie ook pagina 9.

De bestemmingsvlakken krijgen een breedte van 45 meter voor de oostelijke kavel en 35 meter voor de westelijke kavel en een diepte van 50 meter. Dergelijke afmetingen zijn vergelijkbaar met woonpercelen in de omgeving.

De totale oppervlakte voor de nieuwe woonpercelen bedraagt dan 4.000m². Het oude agrarische bouwvlak van 10.000m² wordt met 6.000m² verkleind.

Er is een inrichtingsplan opgesteld voor het plangebied, zie pagina 8 hierna. Het inrichtingsplan is geborgd in de regels van het plan.

Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen



Agrarisch met waarden



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 2



Waterstaat - Waterlopen

Aanduidingen

Gebiedsaanduidingen



Milieuzone - spuitzone



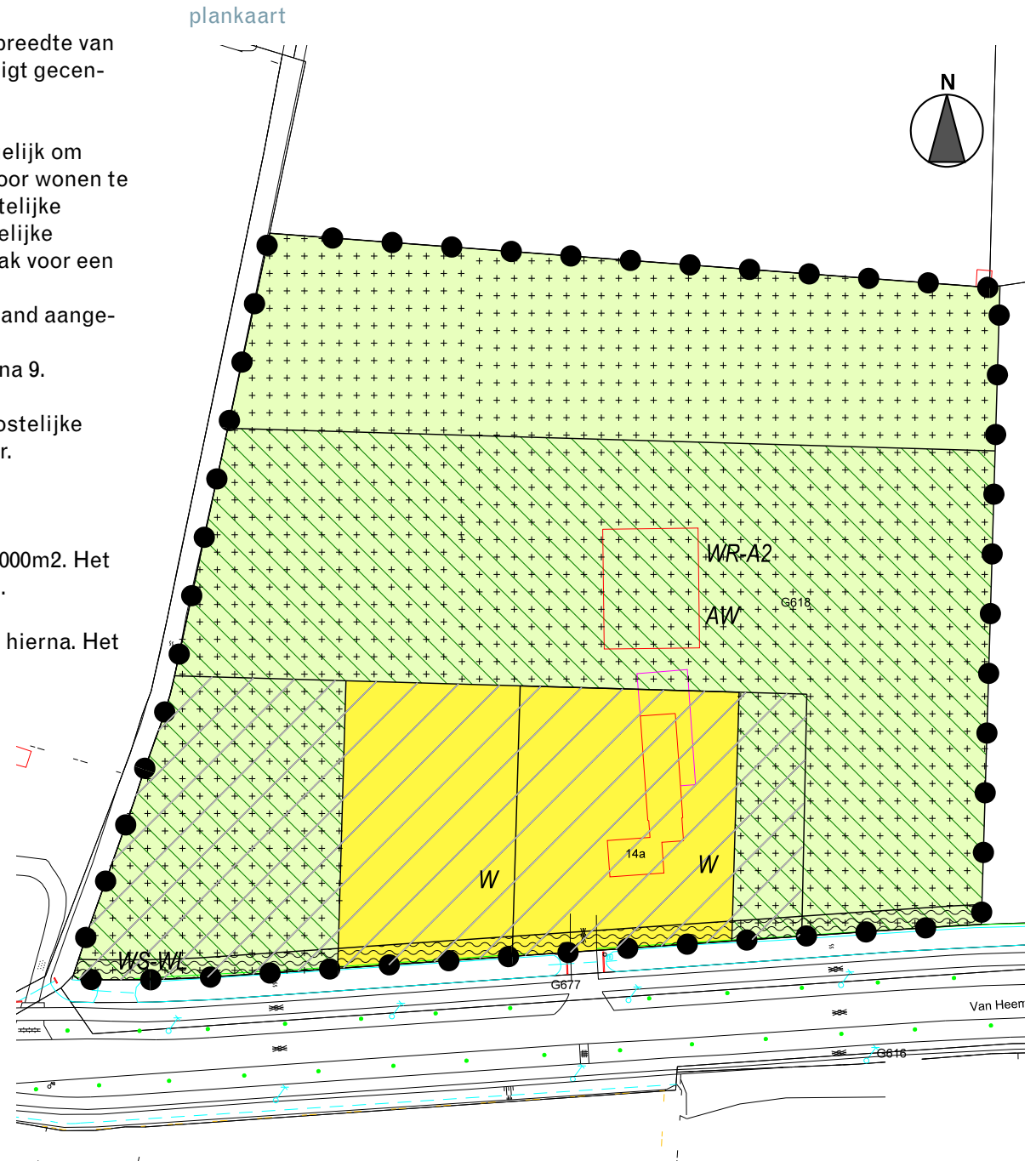
Overige zone -

Voorwaardelijke verplichting sloop gebouwen en inrichtingsplan

Overig



Ondergrond



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a

inrichtingsplan

De landschappelijke inrichting is uitgangspunt van de verkaveling. Een samenhangend plan, geen 2 losse kavels ter plekke. Om dit te bereiken is een inrichtingsplan opgesteld en wordt de inrit verschoven. Het inrichtingsplan is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

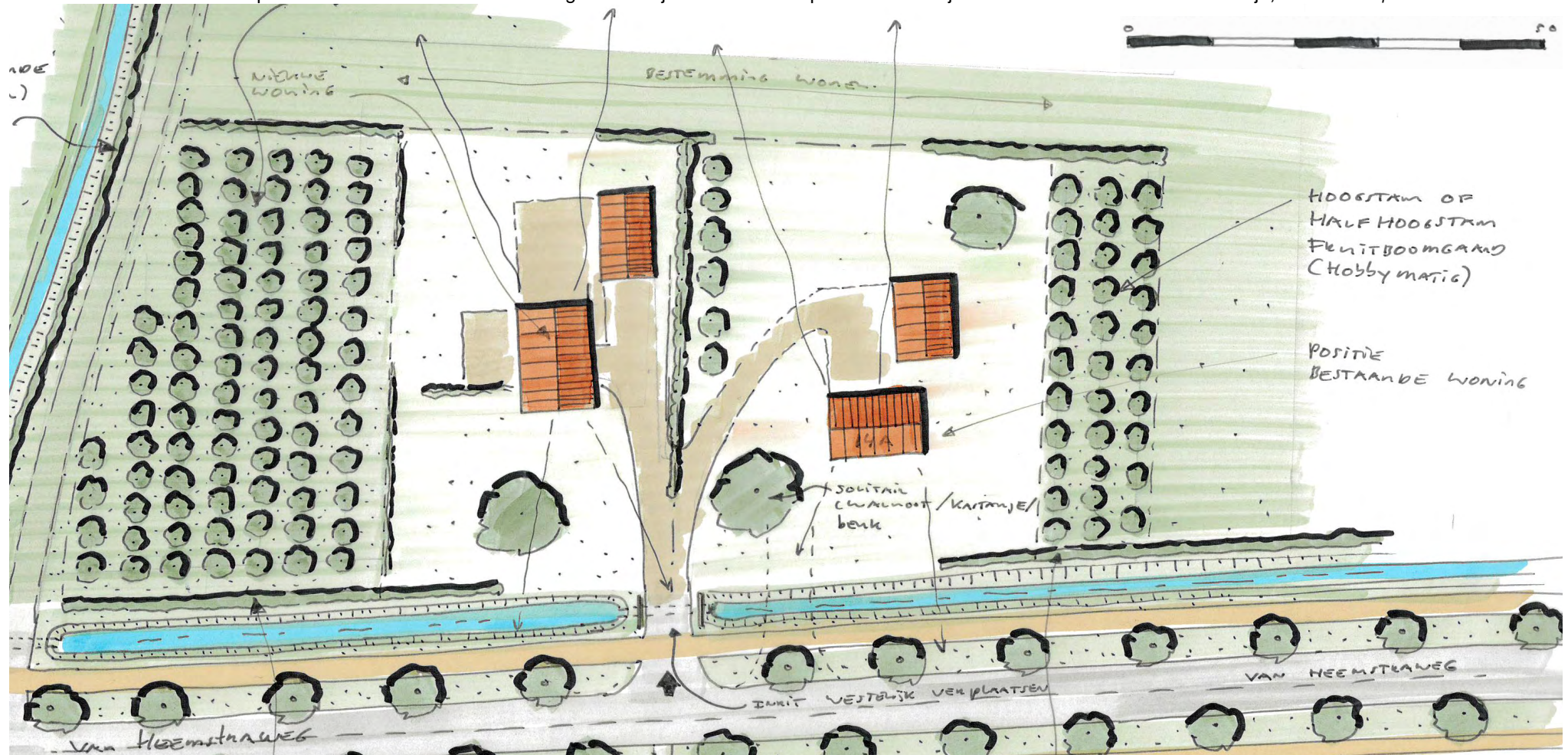
Door de verschuiving van de bestaande inrit 15 meter in westelijke richting, kan deze door beide kavels worden gebruikt. Dit is gewenst voor de samenhang van de inrichting van de kavels.

De basis van het inrichtingsplan bestaat uit het bewaren van het huidige kenmerkende cultuurlandschap. De kavels worden middels een gezamenlijke inrit

ontsloten en aan zowel de westelijke als de oostelijke zijde begrensd middels (fruit)boomgaardjes. Aan de zuidzijde wordt de bestaande elsen windhaag gehandhaafd. Door deze streekeigen groene inpassing worden de kavels op een natuurlijke wijze opgenomen in het agrarische landschap.

De erfscheidingen aan de noordzijde en tussen de kavels onderling kunnen óf met hagen óf met meer open erfscheidingen, zoals rondhout met puntdraad, begrensd worden. De invulling van de afschermdende boomgaardjes kan bestaan uit de huidige fruitbomen. Bij nieuwe aanplant wordt overwogen om hoogstam, halfhoogstam of een combinatie van beiden aan te planten.

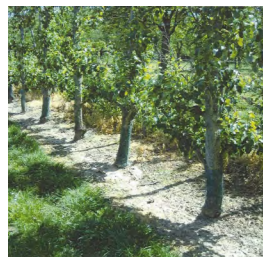
Daarnaast wordt de suggestie gedaan om op de kavels zelf een enkele solitaire te planten. Hierbij kan men denken aan een kastanje, walnoot en/of beuk.



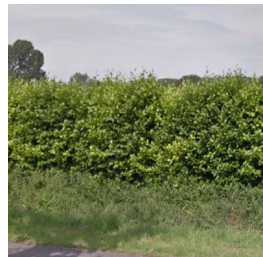
beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a



hoogstam fruitbomen



halfhoogstam fruitbomen



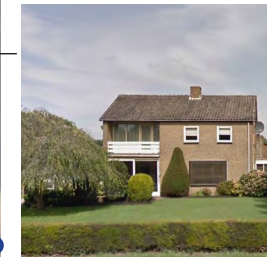
bestaande elzenhaag



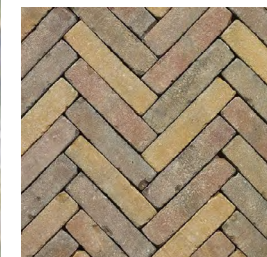
solitair boom, suggestie walnoot



suggestie beukenhaag



positie bestaande woning



suggestie klinkerverharding

Legenda

-  nieuw aan te leggen halfverharding of gebakken materiaal
-  bebouwing

-  bestaande of nieuw te plaatsen half- of hoogstam fruitbomen
-  nieuw te planten solitair boom, walnoot, kastanje of beuk

-  nieuw te planten struiken en bomen (tuinachtig)
-  bestaande elzenhaag in stand houden
-  nieuw te planten haagstructuren

-  nieuw woonperceel
-  fruitboomgaard (hobbymatig)
-  bestaande watergang

Project: 16054
Onderwerp: voorstel erfinrichting
Schaal: 1:500
Formaat: A3
Datum: 27-03-2018



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a

stedenbouwkundige randvoorwaarden en verkaveling

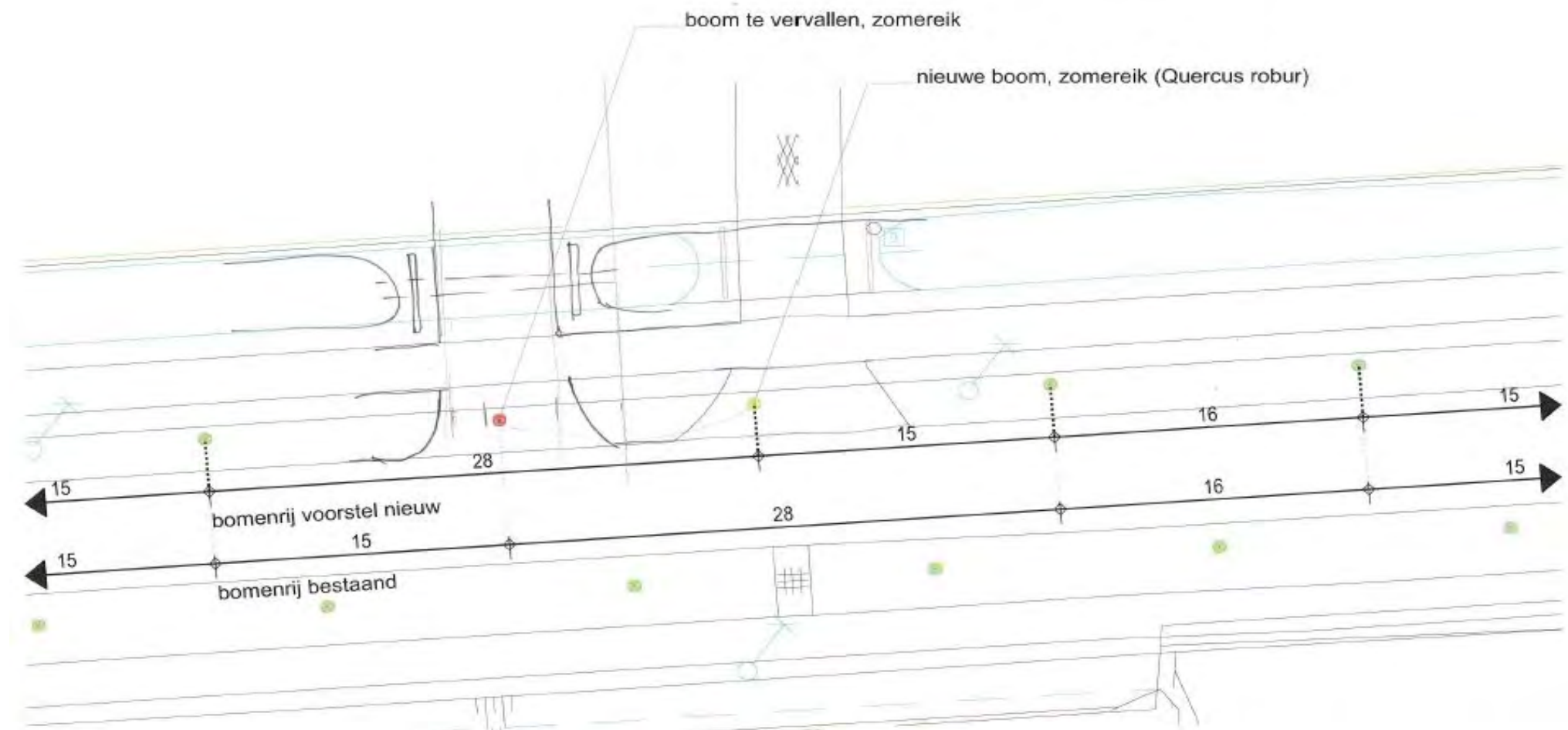
De bestemming agrarisch met waarden wordt gewijzigd in wonen. Hierdoor ontstaat ruimte voor twee kavels voor een vrijstaand woonhuis met bijgebouw. Hiervoor worden een deel van de bestaande opstallen geamoveerd.

De woning met aangebouwd bijgebouw blijft vooralsnog als burgerwoonhuis bestaan. Het is mogelijk om een nieuw woonhuis met bijgebouw te bouwen op dit kavel.

De bestaande voorgevelrooilijn, parallel aan de Van Heemstraweg, is in dat geval bepalend. Er kan daarbij gekozen worden om de kaprichting haaks op de Van Heemstraweg te leggen, mits het bijgebouw de andere richting volgt.

De voorgevelrooilijn van het naastgelegen westelijke kavel ligt verder terug ten opzichte van de Van Heemstraweg. De kaprichting van deze woning ligt haaks op de Van Heemstraweg. Beide woningen krijgen zo een eigen karakter. Er zijn verschillende situaties denkbaar. Op pagina 10 "mogelijkheden verkaveling" worden de mogelijkheden schematisch weergegeven.

De bestaande inrit wordt 15 meter verlegd in westelijke richting, daardoor kan deze door beide kavels gebruikt. Dit geeft samenhang in de inrichting van de kavels. Zie hieronder de tekening van de verschuiving van de inrit.



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a

mogelijkheden verkaveling

Er zijn verschillende situaties denkbaar. Om voor beide kavels vrijheid en eigenheid te waarborgen is een versprongen voorgevelrooilijn toegepast in het erfinrichtingsplan. Om dit eigen karakter te versterken is het wenselijk om te wisselen met kaprichtingen tussen de hoofdgebouwen en bijgebouwen. Om hier richting aan te geven zijn een zestal mogelijkheden schematisch weergegeven.

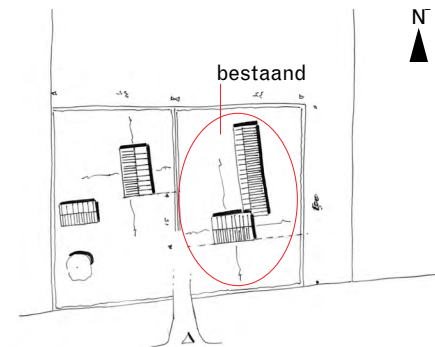
Het oostelijk kavel volgt de rooilijn van het bestaande woonhuis. De voorgevelrooilijn van het westelijk gelegen kavel ligt verder terug. Dit is >5m tot 15m. Op deze wijze ontstaat voor beide hoofdgebouwen voldoende ruimte en alzijdig zicht op het omringende landschap.

De kaprichting van de bestaande woning ligt parallel aan de Van Heemstraweg. Bij een nieuwe ontwikkeling op het westelijk kavel ligt de kaprichting haaks op de weg. Bij een afstand van tenminste 15m is een langskap mogelijk. De hoofdgebouwen hebben dan voldoende afstand tot elkaar.

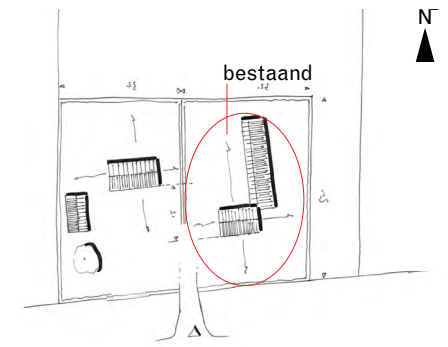
Bij een afstand van 5 tot 10m ten opzichte van het oostelijk kavel, ligt de voorgevel haaks in het bouwvlak.

Weergegeven schema's:

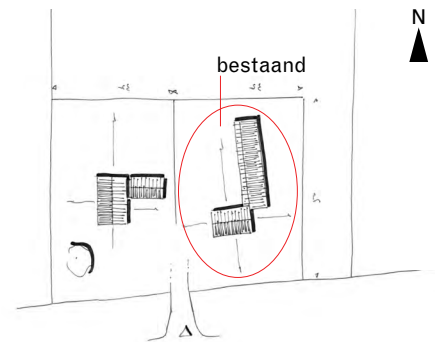
- A Oostelijk bestaand. Hoofdgebouw westelijk kavel terug liggend, bijgebouw wisselende kaprichting.
- B Oostelijk bestaand. Hoofdgebouw westelijk kavel terug liggend, kaprichting woning parallel aan Van Heemstraweg, bijgebouw haaks.
- C Oostelijk bestaand. Hoofdgebouw westelijk kavel terug liggend, bijgebouw wisselende kaprichting.
- D Oostelijk bestaand. Hoofdgebouw westelijk kavel terug liggend, kaprichting woning en bijgebouw gelijk.
- E Nieuwbouw hoofdgebouw oostelijk kavel, parallel aan Van Heemstraweg, bijgebouwen wisselende kaprichting.
- F Nieuwbouw hoofdgebouw oostelijk kavel, haaks op Van Heemstraweg, bijgebouw parallel. Hoofdgebouw westelijk kavel terug liggend, kaprichting woning parallel aan Van Heemstraweg, bijgebouw haaks.



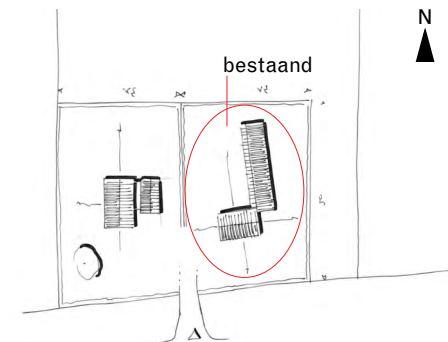
A



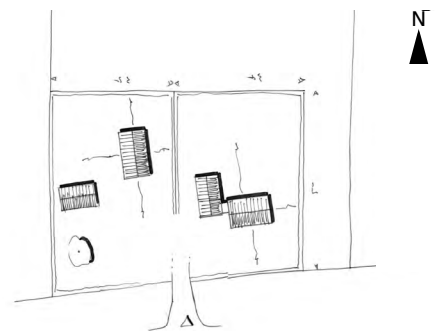
B



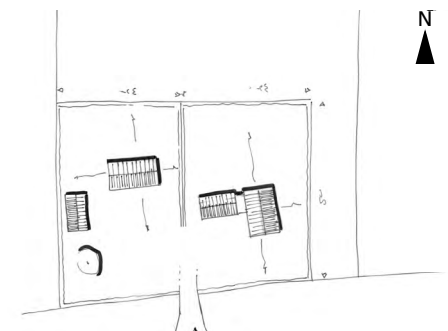
C



D



E



F

beeldregels traditionele architectuur

algemeen

Voor beide kavels is een hoofdgebouw met bijgebouw denkbaar in een traditionele architectuur.

De vormgeving heeft een landelijk en streekeigen karakter.

De detaillering is sober, maar hoogwaardig en ambachtelijk.

kap

- massaopbouw en kaprichting in principe haaks op de Van Heemstraweg
- kapvorm als zadeldak, mansardedak al dan niet met schilden
- riet, keramische dakpan of natuurlijke leien
- afwerking in hout, zink of koper
- dakkapellen zijn beperkt mogelijk

gevels

- baksteen, hout potdekselwerk of combinaties hiervan
- gestucte of natuursteen plint in contrasterende kleur
- heldere en eenduidige vormtaal, streekeigen
- heldere, sobere detaillering
- plasticiteit en/of terughoudend in kleur

kozijnen en deuren

- gevelopeningen uitgevoerd in houten kozijnen
- kleurstelling traditioneel of sober in witte of lichte tinten

goot- en lijstwerk

- geen goten of een eenvoudige zinken of koperen mastgoot

bouwregels bestemmingsplan

woning

- goothoogte 6m
- nokhoogte 10m
- volume 1.000m³

bijgebouw

- goothoogte 3m
- nokhoogte 6m
- oppervlakte 120m²



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a

beeldregels conceptuele architectuur

algemeen

Voor beide kavels is een hoofdgebouw met bijgebouw mogelijk in een conceptuele vormgeving. De architectuur heeft een landelijk karakter maar is eigenzinning van aard; een archetype van het landelijk woonhuis met verwijzingen naar streekeigen stijlelementen. Een verwijzende beeldtaal kan bestaan uit typologie, materiaalgebruik, grafische elementen en contouren. De detaillering is hedendaags, maar sober, hoogwaardig en ambachtelijk.

kap

- massaopbouw en kaprichting in principe haaks op de Van Heemstraweg
- kapvorm in zadeldak al dan niet met schilden
- riet, keramische dakpan natuurlijke leien, houten shingles of zink
- afwerking in hout of zink
- dakkapellen zijn beperkt mogelijk

gevels

- baksteen, pleisterwerk, hout potdekselwerk, opgaand riet of combinaties
- gestucte plint in contrasterende kleur
- heldere en eenduidige vormtaal, streekeigen
- heldere, sobere detaillering
- plasticiteit en/of terughoudend in kleur

kozijnen en deuren

- gevelopeningen uitgevoerd in ranke profielen in hout, staal of aluminium
- kleurstelling passend bij de vormgeving en materialen; wit, grijs, antraciet of materiaal eigen

goot- en lijstwerk

- geen goten of een eenvoudige zinken mastgoot

bouwregels bestemmingsplan

woning

- goothoogte 6m
- nokhoogte 10m
- volume 1.000m³

bijgebouw

- goothoogte 3m
- nokhoogte 6m
- oppervlakte 120m²



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a

beeldregels - erfinrichting

algemeen

De erfinrichting dient passend te zijn in het landelijk karakter van het gebied. Overwegend grasland in combinatie met groen dat past bij het buitengebied. Enkele solitaire bomen of een boomgaard zijn denkbaar, mits van inlandse types. Beperkte verharding voor toegankelijkheid is toegestaan in de vorm van halfverharding of streekeigen bestratingstypen. Verharding dient zorgvuldig in het ontwerp te worden meegenomen. Materialen zijn van hoogwaardige kwaliteit en zijn passend in het erfensemble.

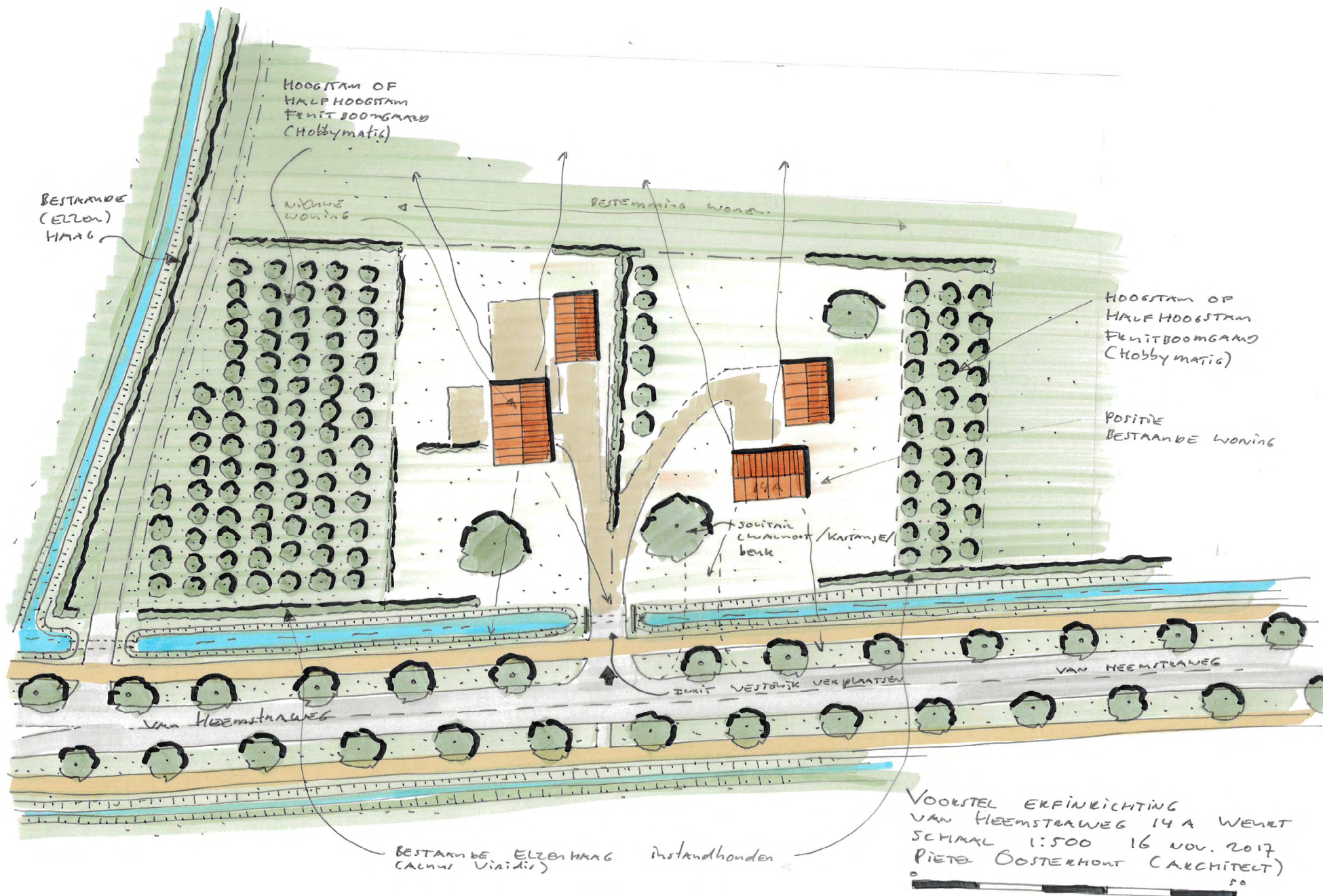
Openheid en zichtlijnen over het buitengebied zijn een vereiste. Hoge en/of gesloten erfafscheidingen zijn derhalve niet toegestaan. Erfscheidingen zijn toegestaan in de vorm van haagstructuren zoals elzen, meidoorn, houten hekwerken of afrastering doormiddel van palen met draad.

beeldregels

- afstand tot de perceelsgrenzen tbv zichtlijnen achterland
- ruim en open voorerf, grasgebied, boomgaard of solitaire boom mogelijk
- perceelscheiding door middel van haagstructuren of sobere afrastering
- toegangen zijdelings van het perceel
- toegangen door halfverharding of streekeigen bestrating als waalklinkers
- achtererf is meer beschut en privé



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a



beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg Weurt 14a

**Pieter
Oosterhout**
Buro voor
Architectuur
BNA B.V.

colofon

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA BV

Pieter Oosterhout

Gea Offerein

Giel Sengers

Apple 3 BV

Gemeente Beuningen